Weimar

Doppelhaushälfte in Oberweimar

Objektnummer: 25254115

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 245.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 83,78 m^2 • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 291 m^2

Objektnummer: 25254115 - 99425 Weimar

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25254115 - 99425 Weimar

Auf einen Blick

Objektnummer	25254115
Wohnfläche	ca. 83,78 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1937
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	245.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 157 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25254115 - 99425 Weimar

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	112.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.03.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1937

Objektnummer: 25254115 - 99425 Weimar

Die Immobilie

Objektnummer: 25254115 - 99425 Weimar

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

Die *optimale* Finanzierungslösung für die Wunschimmobilie.

Vorteile rund um den Finanzierungsservice:

- Zinsrechner: Welche Kosten entstehen durch die Finanzierung?
- Budgetrechner: Was kann ich mir leisten?
- Machbarkeitsrechner: Wie wahrscheinlich ist die Zusage seitens der Bank?
- Persönliches Finanzierungszertifikat: Bestätigung der Bonität des Kunden zur Vorlage beim Eigentümer
- Angebotsvergleich von über 700 Banken, Sparkassen und Versicherungen
- Monatlicher Zins-Update-Newsletter

www.von-poll.com/weimar

Objektnummer: 25254115 - 99425 Weimar

Die Immobilie

Objektnummer: 25254115 - 99425 Weimar

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

Die passende Immobilie *schneller* finden und erfolgreich kaufen.

Vorteile rund um den Käuferservice:

- Individuelles Suchprofil, um frühzeitig und gezielt passende Angebote zu erhalten
- Immobilien-Merkzettel
- Interaktiver Besichtigungsraum inkl. 3D-Touren, Dokumentenmanager, Informationen zur Lage, Infrastruktur, Sozioökonomie und Erreichbarkeit sowie digitalem Gebotsmanager
- Online-Terminmanagement für Videogespräche, Telefonate oder persönliche Beratungstermine

www.von-poll.com/weimar

Objektnummer: 25254115 - 99425 Weimar

Die Immobilie

Objektnummer: 25254115 - 99425 Weimar

Die Immobilie

Objektnummer: 25254115 - 99425 Weimar

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

***Immobilienverkauf* mit mehr Transparenz, Komfort und Erfolg.**

Vorteile rund um den Verkäuferservice:

- Beispielhafte Simulation des gesamten Verkaufsprozesses mit eigener Immobilie
- Aktive und/oder passive Teilnahme am gesamten Verkaufsprozess gemeinsam mit dem Makler
- Bequeme digitale Dokumentenübermittlung
- Einfache Exposé-Abstimmung und -freigabe
- Individuelle Auswahl der Vermarktungsmaßnahmen
- Überblick über den Vermarktungsfortschritt in Echtzeit

www.von-poll.com/weimar

Objektnummer: 25254115 - 99425 Weimar

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

Jederzeit informiert über die *Wertentwicklung* der eigenen Immobilie/n.

Vorteile der Online-Immobilienbewertung:

- Aktuelle, sofort verfügbare Marktpreiseinschätzung
- Prognosen zur Kaufpreisentwicklung
- Preisinformationen zu vergleichbaren Immobilien in der Region
- Immobilienwertrechner zur Beurteilung von möglichen Investitionen
- Regelmäßige Updates zum aktuellen Marktpreis

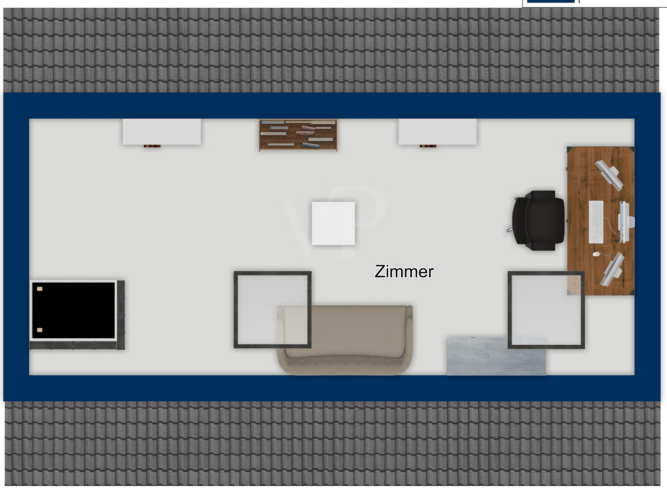
www.von-poll.com/weimar

Objektnummer: 25254115 - 99425 Weimar

Die Immobilie

Objektnummer: 25254115 - 99425 Weimar

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25254115 - 99425 Weimar

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine GAGFAH-Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 1937, welche auf einem ca. 291 m² großen Grundstück liegt. Mit einer Wohnfläche von ca. 84 m² bietet diese Immobilie Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und persönlichen Wohnkomfort. Das Haus befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand – die letzten Maßnahmen wurden 2015 umgesetzt.

Die Raumaufteilung dieses Hauses bietet insgesamt 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, die eine angenehme Privatsphäre bieten. Ein Tageslichtbad, mit Dusche und Badewanne, ist ebenfalls vorhanden. Der Wohnbereich, mit Esszimmer, ist durch seine gemütliche Größe perfekt für eine kleine Familie oder ein Paar geeignet.

Ein interessantes Detail ist die Art der Beheizung, denn es gibt sowohl eine Ofenheizung (Umluftofen mit neuem & abgenommenen Heizeinsatz), als auch eine Zentralheizung. Diese Kombination ermöglicht Flexibilität in der Heizungswahl und eine energieeffiziente Anpassung.

Die Ausstattung der Immobilie kann als normal bezeichnet werden, bietet aber Potenzial für individuelle Anpassungen. Die Raumaufteilung ist klassisch und zweckmäßig, was funktionales Wohnen ermöglicht.

Diese Doppelhaushälfte besticht durch ihren soliden Grundaufbau, der im Laufe der Jahre gut erhalten wurde. Also eignet sich die Immobilie für Handwerker oder Käufer, die Freude daran haben, ihr Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Mit etwas Kreativität und Engagement kann dieses Haus in neuem Glanz erstrahlen.

Die Lage der Immobilie bietet eine gute Anbindung an den lokalen Verkehr und Versorgungseinrichtungen, was den Alltag angenehm gestaltet. Die Umgebung ist geprägt von einer freundlichen Nachbarschaft und bietet ausreichend Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten.

Zusammenfassend bietet diese Doppelhaushälfte eine gute Basis für ein gemütliches Zuhause. Durch erforderliche Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten kann das Potenzial der Immobilie voll ausgeschöpft werden. Ein idealer Ort für alle, die auf der Suche nach einem Projekt mit Potenzial sind und die Chance nutzen möchten, ein Haus ganz nach ihren Wünschen zu gestalten.

Wenn wir Ihr Interesse an dieser Immobilie geweckt haben, so stellen Sie eine schriftliche und vollständig ausgefüllte Anfrage über das entsprechende Kontaktformular.

Ihr VON POLL Immobilien Team aus Weimar

Objektnummer: 25254115 - 99425 Weimar

Ausstattung und Details

GAGFAH Doppelhaushälfte
Baujahr ca.: 1936
Wohnfläche ca.: 83,78 m²
Grundstück ca.: 291 m²
Zimmer:
1 Wohnzimmer
1 Esszimmer
1 Küche
2 Schlafzimmer
1 Bad mit Dusche & Badewanne
ausgebauter Spitzboden
Hauswirtschaftsbereich im KG
Außenbereich:
Garten
überdachte Terrasse
große Garage

Objektnummer: 25254115 - 99425 Weimar

Alles zum Standort

Die GAGFAH (Gemeinnützige Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten) errichtete in den 1930er Jahren mehrere Wohnhäuser in Oberweimar, einem südöstlich der Weimarer Altstadt gelegenen Stadtteil. Diese Siedlung zeichnet sich durch ihre ruhige und familienfreundliche Umgebung aus und hat keinen Durchgangsverkehr.

Oberweimar bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in unmittelbarer Nähe. Zudem ermöglicht die Nähe zum Park an der Ilm einen fußläufigen Zugang zum Stadtzentrum von Weimar.
Viele dieser Häuser wurden im Laufe der Jahre modernisiert und bieten jungen Familien ein Zuhause.

Dennoch bewahren sie ihren historischen Charme und bieten durch ihre Gärten und den Blick auf Sehenswürdigkeiten, wie das Schloss Belvedere, eine hohe Wohnqualität. Insgesamt befinden sich die GAGFAH-Häuser in Oberweimar in einer attraktiven Wohnlage, welche historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort verbinden.

Objektnummer: 25254115 - 99425 Weimar

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 112.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.Als weiteres Serviceangebot möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass VON POLL FINANCE Sie bei Ihrer Immobilienfinanzierung unterstützt und die für Sie optimale Finanzierungslösung erarbeitet.

Objektnummer: 25254115 - 99425 Weimar

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dominik Köhler

Heinrich-Heine-Straße 20, 99423 Weimar
Tel.: +49 3643 - 46 86 586
E-Mail: weimar@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com